

# Commission de souscription : Iroko Zen vs SCPI classique

Iroko compare les types de frais entre  
la SCPI Iroko Zen et une SCPI classique.

**IROKO.**

*Mis à jour le 05/12/2024*



## Comparer Iroko Zen à une SCPI classique

Lorsqu'on parle des SCPI, on entend beaucoup parler de rendements. Beaucoup moins de frais. Pourtant les frais ou commissions font partie des caractéristiques à bien étudier avant de sélectionner une SCPI.

Ils peuvent avoir un impact direct et important sur la performance globale de l'investissement. Alors comment s'y retrouver ? Iroko lève le voile sur les principaux types de frais que vous pourrez rencontrer en SCPI.

Iroko Zen et son modèle n'ont pas été construits autour d'une promesse de frais réduits mais autour d'un modèle d'épargne plus vertueux :

- **Nous ne sommes pas rémunérés pour la collecte**, nous sommes rémunérés pour gérer de l'immobilier pour le compte de nos épargnants ;
- Une part importante des frais de la SCPI est variable. Si la SCPI performe, la Société de Gestion sera bien rémunérée, et inversement ;
- Nous militons pour **une convergence des intérêts entre la société de gestion et les épargnants**, ainsi qu'une rémunération au mérite, ce que notre modèle permet ;
- **Les frais payés par les épargnants à l'entrée sur un placement ne peuvent pas être considérés comme une bonne façon de les fidéliser** : les SCPI ont su prouver leur résilience dans le temps et convaincre un grand nombre d'épargnants d'investir sur le long terme puisque la durée moyenne de détention d'une SCPI est de 23 ans (source IEIF), bien éloignée de la durée minimale d'amortissement des commissions de souscription.

### HYPOTHÈSES

Prix de la part : 202€

#### Commission de souscription

#### Commission d'acquisition

#### Commission de gestion sur les loyers

#### Commission de sortie (avant 3 ans)

#### Revalorisation du prix de la part

### SCPI CLASSIQUE

9,7 % HT  
11,64 % TTC

0 % HT

9,5 % HT  
11,4 % TTC

0 % HT

0 %

### IROKO•zen

0 % HT

3 % HT  
3,6 % TTC

12 % HT  
14,4 % TTC

5 % HT  
6 % TTC

0 %

Les tableaux de ce document présentent les frais principaux mais ne sont pas exhaustifs. Afin de simplifier les calculs, dans nos hypothèses, la SCPI ne fait appel à des financements bancaires. Aucune charge, aucun droit, frais de notaire, frais d'agent immobilier ne sont pris en compte dans les tableaux suivants. Pour en savoir plus, rendez-vous sur [iroko.eu](https://iroko.eu).

Les hypothèses de la SCPI classique ont été choisies sur la base de la moyenne des commissions du marché des SCPI. Selon Deeptinvest, la moyenne des commissions de gestion sur les loyers toutes SCPI confondues 2024 est de 9,5 % HT (11,25 % TTC), celle des commissions de souscription 2024 est de 9,7 % HT (10,7 % TTC).

## Plus d'argent investi pour un même montant collecté

Lorsqu'un épargnant investit dans une SCPI classique, il va payer la plupart du temps des frais d'entrée appelés commission de souscription, en moyenne de 9,7 % HT.

Nous tenons à rappeler que les commissions de souscription, lorsqu'elles sont prélevées, ne sont pas des frais de notaire, elles ont pour objectif de rémunérer la distribution des SCPI (société de gestion et distributeurs).

**Certaines SCPI, dont Iroko Zen, ont fait le choix de supprimer cette commission de souscription.**

À chaque acquisition d'immeuble, Iroko Zen prélève une commission d'acquisition de 3 % visant à rémunérer le travail de recherche des actifs de la société de gestion.

**Ainsi, pour le même montant collecté, la SCPI Iroko Zen est capable de convertir en immobilier 7 % de plus qu'une SCPI classique qui appliquerait une commission de souscription de 9,7 % HT.**

### SCPI CLASSIQUE

**100 € collectés**

Sur la base des frais pré-cités

**- 9,7€**

Commission de souscription (9,7 %)

### Acquisition d'un immeuble

**0€**

Commission d'acquisition (0 %)



**90,3 €** investis en immobilier

### IROKO•zen

**100 € collectés**

Sur la base des frais pré-cités

**0 €**

Commission de souscription (0 %)

### Acquisition d'un immeuble

**- 3 €**

Commission d'acquisition (3 %)



**97 €** investis en immobilier

**+ 7 %**



### Droits d'enregistrement et frais de notaire

Les droits d'enregistrement et frais de notaire sont pris en charge directement par la SCPI à chaque acquisition. La commission de souscription ne sert donc pas à couvrir les frais de notaire ou d'agent immobilier.

Investir en SCPI est un investissement long terme qui comporte des risques notamment de perte en capital et de liquidité. Veuillez vous référer à la note d'information d'Iroko Zen et au document d'informations clés avant de prendre toute décision d'investissement.

## Plus de distribution pour un même montant collecté

En SCPI, il existe également des frais de gestion sur les loyers. Ils visent à rémunérer la société de gestion pour la gestion des locataires. Il s'agit d'un pourcentage prélevé sur les loyers.

Les SCPI sans commission de souscription appliquent généralement des frais de gestion sur les loyers plus élevés que les SCPI classiques (12 % HT pour Iroko Zen vs 9,5 % HT dans une SCPI classique).

Ces frais plus élevés permettent-ils aux SCPI sans commission de souscription de se rattraper ? Viennent-ils fortement impacter le rendement ?

Ces frais de gestion bien que supérieurs à la moyenne ne permettent à la société de gestion de se "rattraper". En effet, la SCPI Iroko Zen ayant converti plus d'argent en immobilier qu'une SCPI classique, si elle achète le même immobilier, au même rendement, elle dégagera des revenus potentiels supérieurs.

### Acquisition d'un immeuble à 8% de rendement acte en main

### Loyer avant frais

Montant investi x rendement

### Frais de gestion

Loyer avant frais x commission de gestion sur les loyers

### Loyer net de frais

Loyer avant frais - frais de gestion

### Taux de distribution

Loyer net de frais ÷ montant investi par le client

#### SCPI CLASSIQUE



90,3 €

Montant net de frais investi en immobilier

7,22 €

- 0,69 €

soit 9,5 %

6,52 €

6,62 %

#### IROKO•zen



97 €

Montant net de frais investi en immobilier

7,76 €

- 0,93 €

soit 12 %

6,83 €

6,83 %

+ 0,31 %

Pour dégager autant de revenus, il faudra qu'une SCPI classique prenne plus de risques. En effet, la commission de souscription impacte directement les revenus potentiels.

Le résultat ne constitue pas un indicateur fiable quant aux performances futures de vos investissements. Il a pour but d'illustrer les mécanismes de l'investissement. Les gains et les pertes peuvent dépasser les montants affichés. Investir en SCPI est un investissement long terme qui n'offre aucune garantie de rendement ou de performance et qui présente un risque de perte en capital. La liquidité de l'investissement et les rendements ne sont pas garantis et dépendent de l'évolution du marché immobilier. Renseignez-vous avant d'investir sur [iroko.eu](https://iroko.eu) et consultez la documentation réglementaire du fonds : [la note d'information](#) et [le document informations clés](#).



## Une valeur de retrait plus élevée

En SCPI à capital variable, quelle que soit la date de sortie, la valeur de retrait est égale au prix d'achat en vigueur moins la commission de souscription.

Les SCPI sans commission de souscription appliquent généralement une commission de sortie anticipée (5 % HT pour Iroko Zen pour toute sortie avant 3 ans).

Une fois cette période de 3 ans écoulée, il n'y a plus de commission de sortie.

**Dans les 2 cas de figure, sortie anticipée ou non, la valeur de retrait offerte par Iroko Zen est plus élevée que celle d'une SCPI classique.**

	Avant 3 ans Sortie anticipée	Après 3 ans
<b>SCPI CLASSIQUE</b>  100 € investis	Valeur retrait <b>90,3 €</b> Commission de souscription de 9,7 % HT déduite	Valeur retrait <b>90,3 €</b> Commission de souscription de 9,7 % HT déduite
<b>IROKO•zen</b>  100 € investis	Valeur retrait <b>95 €</b> Commission de sortie de 5 % HT déduite <b>+ 4 %</b>	Valeur retrait <b>100 €</b> Aucune commission de sortie ou de souscription déduite <b>+ 10 %</b>

⚠ Ce scénario ne prend pas en compte une potentielle évolution du prix de la part entre la date d'investissement et de revente.

**La commission d'acquisition prélevée par Iroko Zen n'impacte pas la valeur de retrait de l'épargnant.**

Investir en SCPI est un investissement long terme qui n'offre aucune garantie de performance et qui présente un risque de perte en capital. La liquidité de l'investissement et les rendements ne sont pas garantis. Le prix d'une part peut varier dans le temps à la baisse ou à la hausse selon l'évolution du marché immobilier.

**Commission de souscription**

La commission de souscription est un frais d'entrée payé par l'épargnant lorsqu'il investit dans une SCPI. Cette commission sert à rémunérer les différentes parties à l'origine de la collecte des fonds (société de gestion et éventuellement distributeurs).

La moyenne des frais de souscription des SCPI du marché est de 9,7 % HT (source : Deeptinvest 2024). Ces frais sont bien prélevés à l'entrée de l'épargnant.

Iroko Zen n'a pas de commission de souscription.

**Commission de gestion sur les loyers**

Ces frais visent à rémunérer la gestion des locataires, des loyers et des charges. Il s'agit d'un pourcentage des loyers encaissés. La moyenne des frais de gestion sur les loyers des SCPI du marché est de 9,7 % HT (source : Deeptinvest 2024).

**Commission d'acquisition**

Elle vise à rémunérer le travail de recherche des actifs de la société de gestion.

Et en particulier le travail de recherche et de visite des actifs, de due-diligence (travail d'audit et de contrôle) et de négociation. Cette commission n'est pas appliquée par toutes les SCPI.

**Commission de sortie**

Elle vise à éviter les retraits anticipés des associés.

**Taux de distribution**

Dividende brut, avant prélèvements français et étrangers (payés par le fonds pour le compte de l'associé) versé au titre d'une année divisé par le prix de souscription au 1er janvier de cette année. Cette performance est nette de frais de gestion.

**Valeur de retrait**

La valeur de retrait d'une SCPI représente le montant que l'investisseur reçoit lors de la vente d'une part de SCPI. Elle est égale au prix d'achat en vigueur minoré de la commission de souscription.

**Délai de jouissance**

Le délai de jouissance est une caractéristique commune à l'ensemble des SCPI. Cela représente le délai économique qu'il nous faut pour transformer votre investissement en immobilier. Il s'agit d'une période pendant laquelle vous ne percevez pas de revenus.

Chez Iroko Zen, les parts entrent en jouissance le premier jour du quatrième mois suivant la souscription. Les revenus étant versés à terme échu, les premiers dividendes seront perçus à la fin du cinquième mois.

## Les principaux risques

Investir dans la SCPI Iroko Zen présente plusieurs risques dont :

### Risque en capital

Opter pour le démembrement en achetant en nue-propriété c'est accepter de ne pas percevoir de revenus le temps du démembrement en échange d'une décote à l'acquisition. Cette absence de revenus permet d'éviter l'imposition. Par ailleurs, le montant de l'investissement sort entièrement de la base taxable à l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI).

### Risque de liquidité

Le risque de liquidité correspond à la difficulté qu'un épargnant pourrait rencontrer pour céder ses parts. Il est rappelé qu'Iroko Zen ne garantit pas la revente des parts. La revente des parts dépend de l'équilibre entre l'offre et la demande dans le cadre de la variabilité du capital. De manière générale, il est rappelé que l'investissement en parts ou actions de fonds immobiliers doit s'envisager sur une durée longue.

### Risques liés au marché immobilier

Les investissements réalisés sont soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers. De nombreux facteurs (liés de façon générale à l'économie ou plus spécifiquement au marché immobilier) peuvent avoir un impact négatif sur la valeur des actifs immobiliers détenus. Ainsi, aucune assurance ne peut être donnée quant à la performance des actifs immobiliers détenus par la SCPI.

### Risques liés à l'endettement

Iroko Zen peut avoir recours à l'endettement pour le financement de certains de ses investissements. Les fluctuations du marché immobilier peuvent réduire de façon importante la capacité de remboursement de la dette, et les fluctuations du marché du crédit peuvent limiter les sources de financement et augmenter sensiblement le coût de ce financement. L'effet de levier permet d'augmenter la capacité d'investissement mais accroît également les risques de perte, pouvant entraîner une baisse de la valeur des fonds.

### Risque fiscal

Toute évolution fiscale peut avoir un impact sur la valeur des actifs, sur les revenus générés par ces actifs et sur la valeur nette des revenus et plus-values éventuellement perçus par les associés.

### Risque de contrepartie

Les contreparties de la SCPI peuvent être défaillantes ce qui peut avoir un impact négatif sur le rendement et la valeur de la SCPI.

# IROKO.

L'épargne immobilière

Iroko est une société de gestion, agréée par l'Autorité des Marchés Financiers  
sous le numéro GP-20000014 en date du 08/06/2020

Iroko Zen est une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable faisant appel  
au public, dont le numéro de Visa AMF est le n°20-17 en date du 09/10/2020

